

Viel Platz für wenig Geld: 332 m² Wohn-/Nutzfläche zentral in Gummersbach gelegen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 249.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 332,00 m²
- Grundstücksfläche: 715,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 456,00 m²
- Zimmer: 11
- Baujahr: 1910
- Objekt-Nr.: 2-363

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	332,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	456,00 m ²
Grundstücksfläche	715,00 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	30,80 m ²
Kellerfläche (ca.)	116,00 m ²
Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Etagen	4
Stellplatzanzahl	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- WG geeignet
- Offene Küche
- Dachterrasse
- öffentl. Verkehrsmittel, Zentrum

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine ehemalige Gaststätte mit Fremdenzimmern, welche 2006 zu einem Wohn-/ Geschäftshaus umgebaut worden ist. Die jetzigen Eigentümer betreiben hier im Erdgeschoss (135 m²) eine Ergotherapie-Praxis und die beiden Etagen darüber (OG = 108 m² und DG = 89 m²) werden an Studenten der nur 3 km entfernten Technischen Hochschule vermietet. Das Gebäude befindet sich - auch wenn es von außen einen anderen Eindruck vermittelt - in einem guten, gepflegten Zustand und kann, weil es inzwischen unvermietet und bereits größtenteils geräumt ist, sofort übernommen oder wieder an Studenten (oder an Flüchtlinge) vermietet werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich sehr präsent an einer Hauptstraße, an einem Kreisverkehr in Gummersbach Bernberg, nur 2 km vom Zentrum entfernt. Am Haus gibt es 5 Parkplätze: 4 seitlich am Haus und einen direkt vor dem Hauseingang. Das dreiecksförmige, 715 m² große Grundstück ist größtenteils mit dem Wohnhaus überbaut. An der Rückseite befindet sich jedoch ein (ehemaliger) Garten mit Rasenfläche und Sträuchern. Besonders erwähnenswert ist, dass es an beiden Giebelseiten eine befestigte Zufahrt, zu der hinten im Anbau befindlichen Doppelgarage gibt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Nachbarhaus.

Makrolage / Entfernungen:

Der Ortsteil Bernberg ist östlich von der Stadtmitte von Gummersbach gelegen, welche man in wenigen Minuten mit dem Bus, oder mit dem Fahrrad erreichen kann. Für den täglichen Bedarf sind hier jedoch auch fußläufig ein Supermarkt, der Kindergarten und auch eine Grundschule zu erreichen.

Weitere Informationen unter: www.gummersbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Stadtmitte/Verwaltung: Rathaus/Kreishaus ca. 2,2 km
- TH "Campus Gummersbach": ca. 3 km (innerhalb von 15 min mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen)
- Einkaufscenter "Forum Gummersbach" / Fußgängerzone: ca. 3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Edeka-Markt, Apotheke und eine Bäckerei fußläufig in ca. 400 m Entfernung
- Schulen: Grundschule Bernberg ca. 1 km, alle anderen Schulformen in Gummersbach (3 km)
- DRK Kindergarten: ca. 500 m
- ärztliche Versorgung: in Gummersbach Bernberg (ca. 1 km) vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (3,7 km/8 Minuten)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 (Olpe-Köln), Abf. Nr. 26 ist in ca. 9,5 km/ca. 11 Minuten Entfernung. Die A45 (Dortmund-Frankfurt) ist in ca. 20 Minuten erreichbar.
- Busverbindung: eine Bushaltestelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach (ca. 2,5 km) mit stündlicher, direkter Verbindung nach Köln
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (51,5 km/ca. 54 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Bergneustadt 6,2 km, Olpe 30 km, Siegen 49 km, Köln 53 km

AUSSTATTUNG

- massiver Bruchsteinkeller mit massiver Decke zum Erdgeschoss, Baujahr 1910
- hybride Bauweise: Fachwerk mit massiver Ausfachung mit Bimssteinen
- Holzbalkendecken mit Holzdielenböden (derzeit verdeckt mit Laminat)
- isolierverglaste Kunststofffenster, größtenteils mit Rollläden
- Fassade komplett verschiefert (hauptsächlich mit echtem Naturschiefer)
- Erdgas-Zentralheizung, "Buderus" Baujahr 1993
- Warmwassererzeugung mit Durchlauferhitzern
- insgesamt 332 m² Wohn-/Nutzfläche:
 - Erdgeschoss/Praxis = 135 m²;
 - Obergeschoss/Wohnung I = 108 m²;
 - Dachgeschoss/Wohnung II = 89 m²
- Nebeneingang zum Erdgeschoss
- 3 WCs (auf jeder Etage eins)
- Bäder im Obergeschoss und Dachgeschoss mit heller zeitgemäßer, aber einfacher Ausstattung
- zwei Schornsteine / Kaminofen möglich
- große Dachterrasse an der Hausrückseite mit Blick ins Grüne
- wintergartenähnlicher Anbau mit 5 großen Doppelfenstern (Baujahr 1966)
- ebenerdiger Eingang zum Keller/Untergeschoss
- Doppelgarage (derzeit für 50 € vermietet)
- 5 Parkplätze
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet, bis 250 MBit/s möglich
- gute Raumhöhen in allen Räumen
- helle, lichtdurchflutete Zimmer
- stilvolle, massive Holz-Zimmertüren

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 733,19 € / Jahr
- Straßenreinigung: 23,22 € / Jahr
- Winterdienst: 11,07 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 198,00 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 2.049,57 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 78,78 € / Jahr
- Erdgas:
 - 2023 = 29.773 kWh = 3.568,15 €
 - 2022 = 48.743 kWh = 3.021,21 €
 - 2021 = 64.482 kWh = 4.071,08 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 360 Liter = 363,36 € / Jahr
 - Bioabfallbehälter 240 Liter = 186,48 € / Jahr
 - Altpapierbehälter 240 Liter = kostenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

55.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 25.000 €
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 30.000 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 224.100 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 934 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Wohnhaus mit 332 m² Wohnfläche



die Bushaltestelle zum Zentrum ist in direkter Nähe



linke Giebelseite mit Nebeneingang zum Erdgeschoss



rechte Giebelseite mit Garage und 4 Parkplätzen



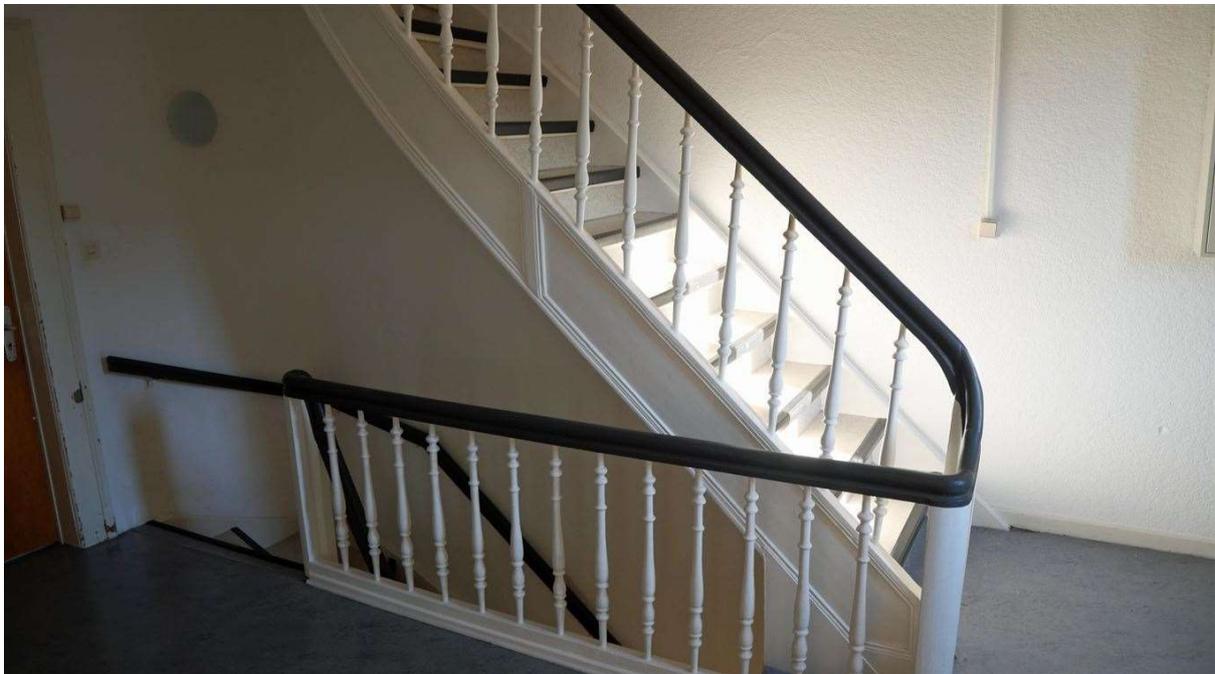
Hausrückseite mit Anbau (Baujahr 1966) und...



...Straßenfront mit Parkplatz am Haupteingang



links: Eingang zum Erdgeschoss 135 m²; rechts: Treppe zum...



...Obergeschoss (108 m²) und Dachgeschoss (89 m²) Wohnfläche



Blick ins Erdgeschoss, derzeit Praxis für Ergotherapie



- kann aber auch als Wohnung genutzt werden



Wohnküche im Erdgeschoss: 17 m². Nebeneingang



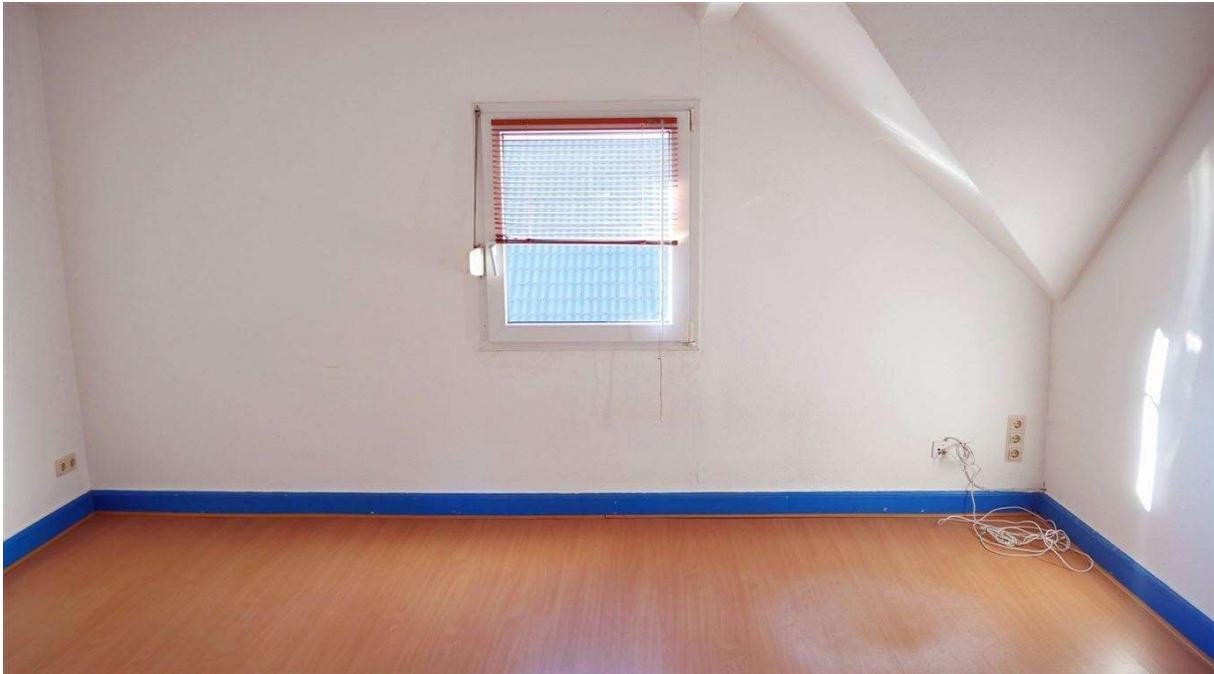
28 m² großes, lichtdurchflutetes Zimmer im Anbau



Obergeschoss: 108 m² / 4 Zimmer, Küche, Bad, WC und...



...30 m² großer Dachterrasse



Dachgeschoss: Wohnung 89 m²



Alle Fenster im Haus sind modernisiert



Bad im Obergeschoss



Bad im Dachgeschoss



Erdgas-Zentralheizung, Baujahr 1993



Jede Etage kann einen separaten Stromzähler haben

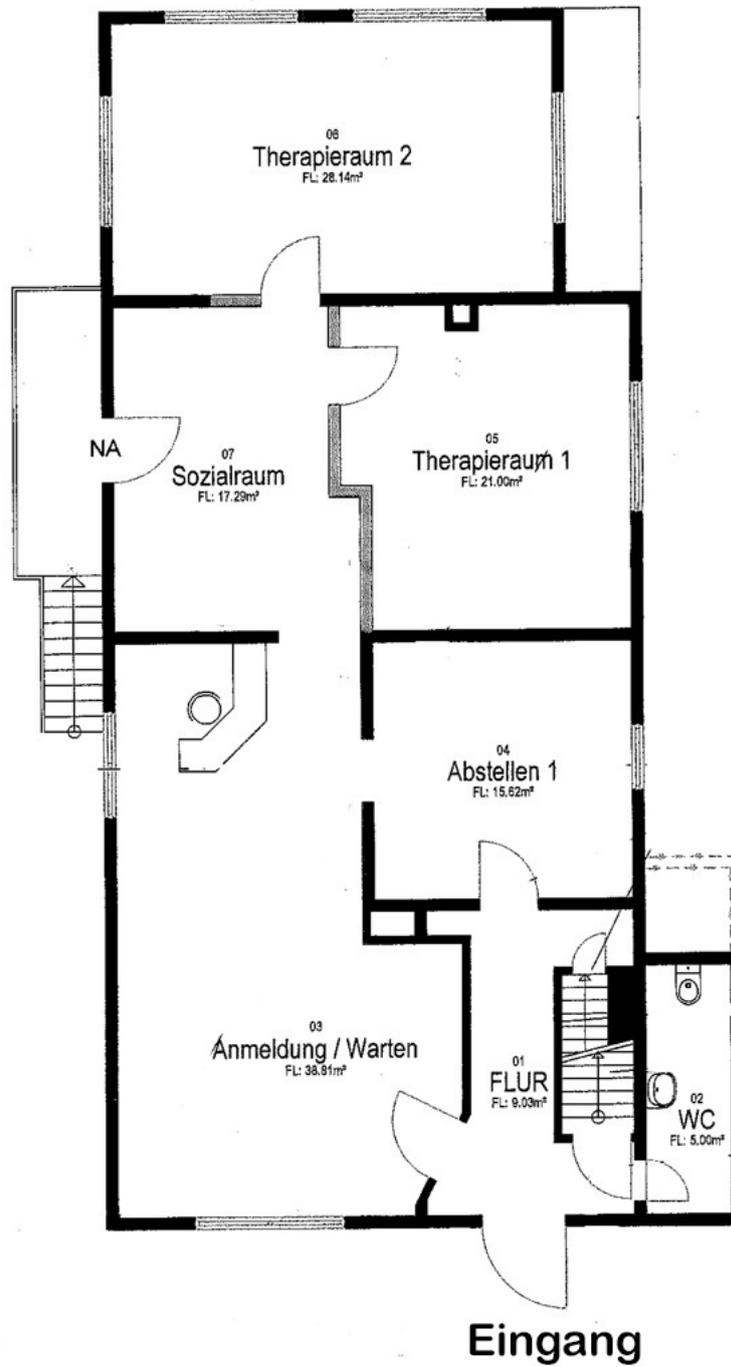


Hausrückseite mit Rasenfläche / Grundstück: 715 m²

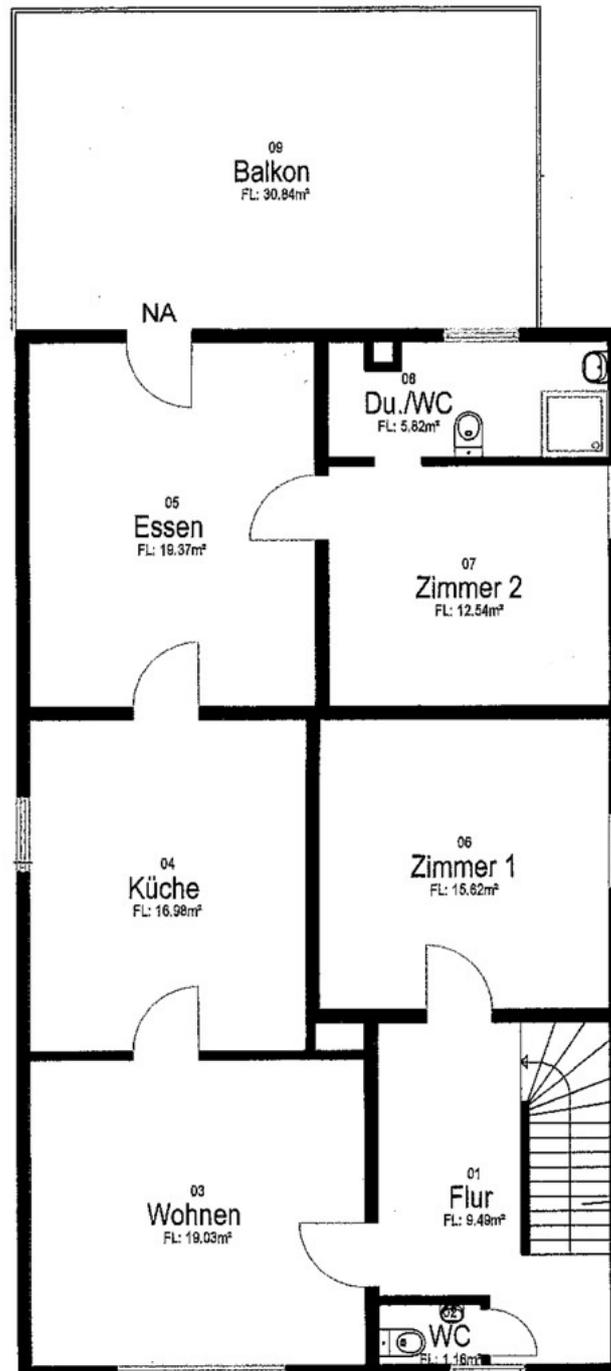


Sehr präzente Lage, direkt am Kreisverkehr

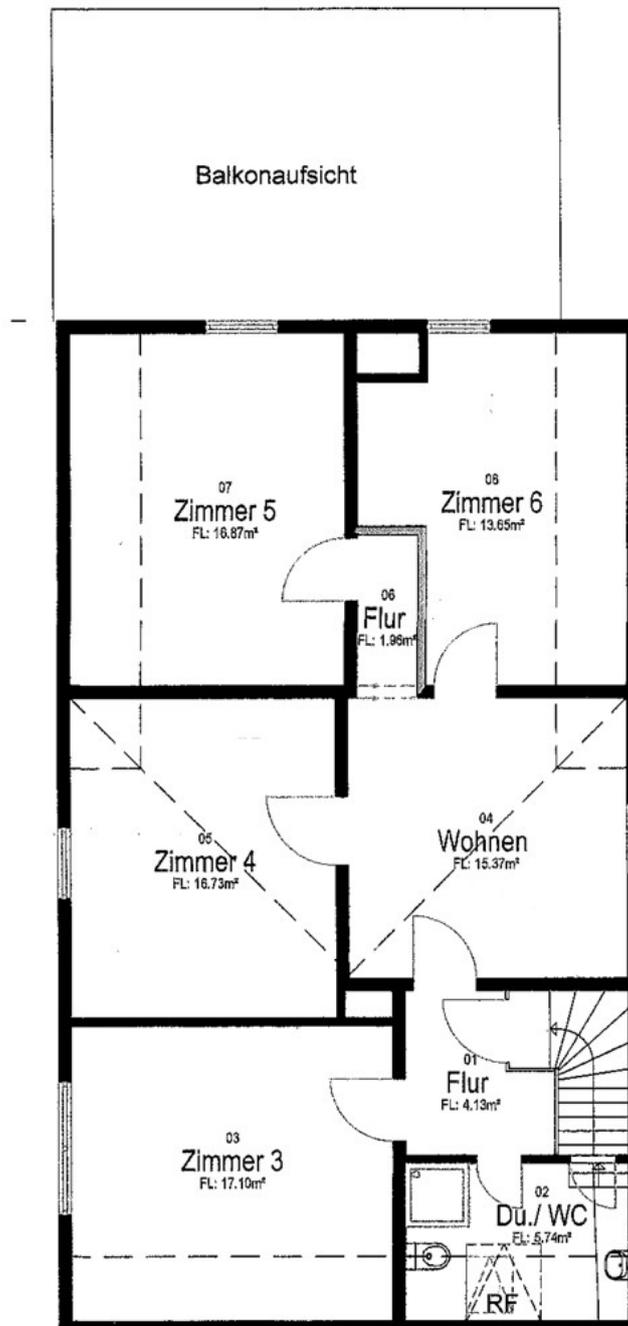
GRUNDRISS-ERDGESCHOSS:



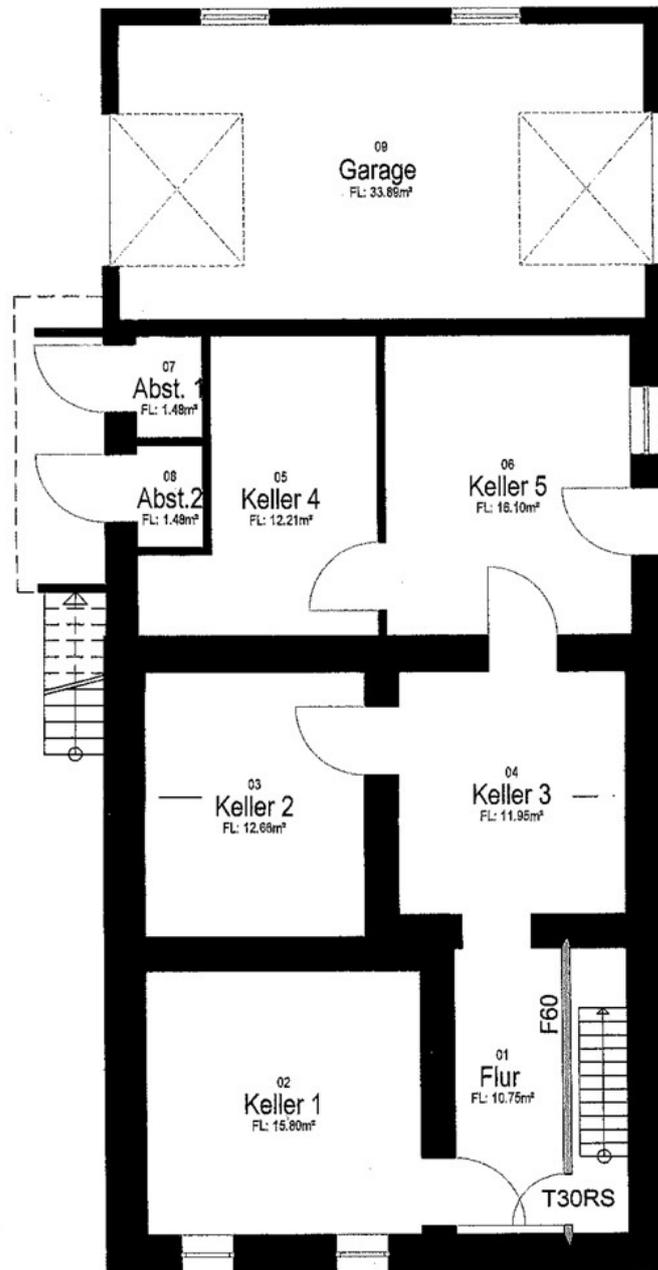
GRUNDRISS-OBERGESCHOSS:



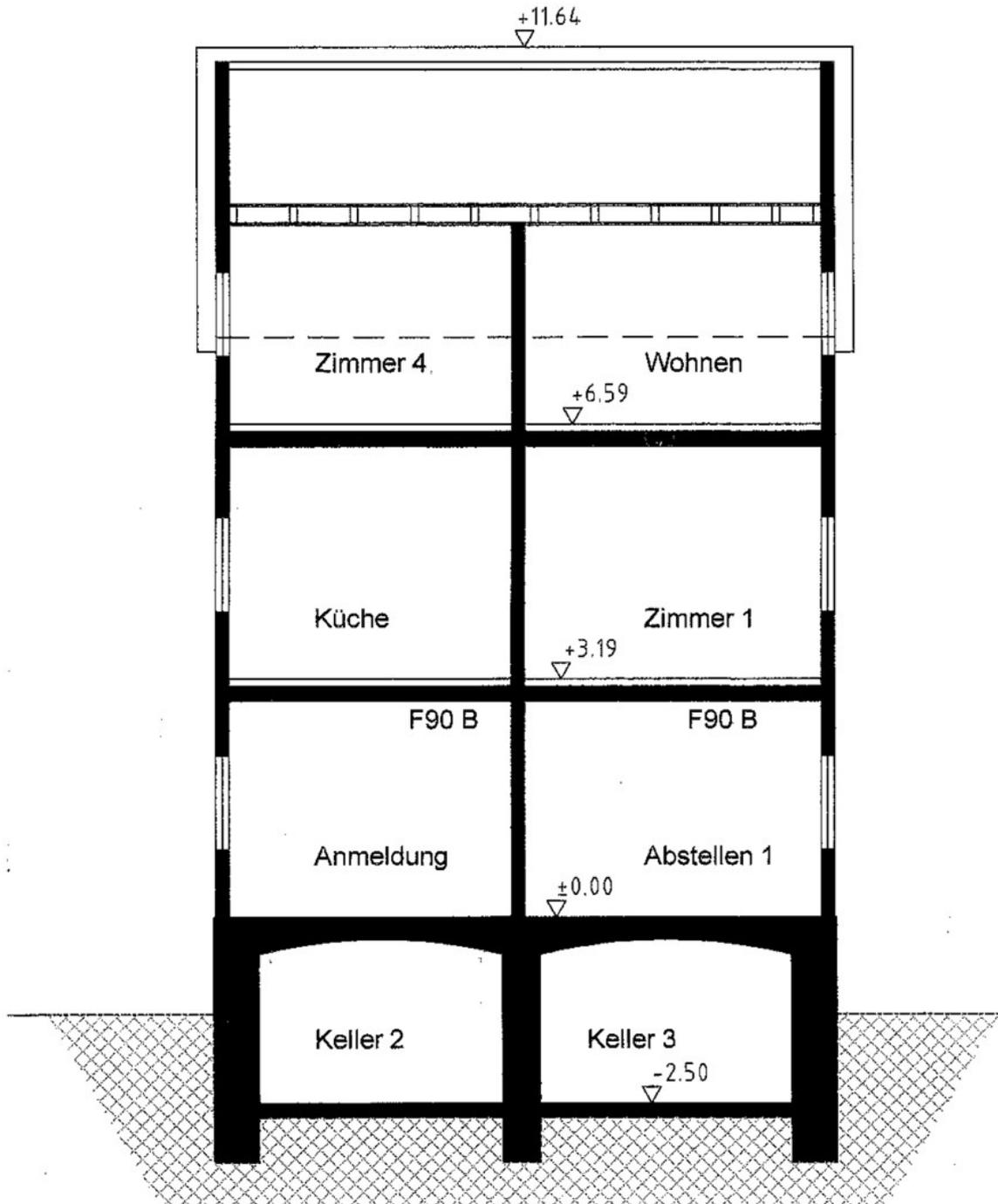
GRUNDRISS-DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS-KELLERGEHOSS:



SCHNITT:



Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.